



## PLANUNGSWERKSTATT

Gemeindehaus St. Matthäus, Wettersteinstraße 21  
27.02.2010, 10:00 – 17:00

### Arbeitsgruppe Lokale Wirtschaft

#### 1. Fortschreibung der Handlungsansätze

##### Friedberger Straße

##### Handlungsansatz: „**Standortmarketing**“

- Kommunizieren der Attraktivität und der Potentiale des Standorts (Vermietbarkeit, Lage)
- Stadtteilmanagement (auf Zeit)
- intra- und ggf. interkommunales Kommunikationsnetzwerk
- Anreize und Unterstützung für Ansiedlungswillige (Finanzierung, Bürgschaften, ...)

##### Handlungsansatz: „**Attraktivierung durch temporäre Nutzungen im Leerstand**“

- Leerstandsmanagements (Frühzeitiges Erkennen und Vermitteln, Zwischennutzungen anbahnen)
- Aushandlung von Zwischennutzungen im Leerstand, Nutzen für Eigentümer kommunizieren
- Räume ungewöhnlich nutzen: Film, Ausstellung, Verkaufsausstellung
- zielgruppenspezifische Angebote: Tauschbazar, Flohmarkt, Seniorenveranstaltungen, Jugendevents, ...
- Ideenwettbewerb

##### Handlungsansatz: „**ein zentraler Ort im Stadtteil**“

(nördl. Friedberger/ Salzmanstr., Post-Telekom-Gelände)

- Wegebeziehungen schaffen
- Zentrale Funktionen etablieren
- Platz für Begegnung

##### Einzelhandel

##### Handlungsansatz: „**Einzelhandel im Quartier fördern**“

- Informationskampagnen (Aufklärung, Vorteile kommunizieren)
- gemeinsames Marketing
- neuartige Angebotsformen und Konzepte testen (Angebote für Jugendl., ...)
- Unterstützung und Förderung, Koordinierung

##### Handlungsansatz: „**Neue Formen der Nahversorgung entwickeln**“

- Lieferservice, Einkaufsdienst für ältere Bewohner
- Mobile Einkaufsmöglichkeiten z.B. „Metzgerbus“ & „Obst- + Gemüsebus“ in Hochzoll Nord.
- „Minimärkte“: Standorte mit „Fahrplan“ für mobile Händler (Ladenbusse und Direktvermarkter)
- Wochenmarkt (Bauernmarkt) im zu entwickelnden „Postgelände“
- Neue Trägerformen für wohnungsnahen Läden (Genossenschaften, Gemeinschaftsinitiative, Förderung) (ehem. Tengemann)

##### Handlungsansatz „**Anreizprogramm**“

- gemeinsames Marketing
- Sammeln von Talern, Punkten u.a. in den ansässigen Geschäften
- Citymanager, der die Aktivitäten koordiniert, Programme initiiert und koordiniert
- Parkraumkonzept

## Arbeitsgruppe Lokale Wirtschaft 2. Projektideen

Projektidee

### **Identitätskampagne – Gemeinsame Werbung**

Ziel: Änderung des Einkaufsverhaltens

Titel: Hochzoll kauft in Hochzoll

Logo: Hochzoll finde ich toll

- Einbezug aller Hochzoller Gewerbe (Zwapl und Friedberger et al.)
- Betonung der Stärken: Nähe und Individualität
- Kooperation mit Stadtwerken:
  - Buswerbung auf Bus der in Hochzoll bleibt
  - Bonus-Punktekarte gilt als Fahrschein für Bus der in Hochzoll bleibt
- Einführung Bonus-Punktekarte

Projektidee

### **Aufenthaltsorte für Jugendliche**

Ziel: Leerstand für Zwischennutzung nutzbar machen

Maßnahme: Eigentümer ansprechen

- Leerstand:
  - Ecke Karwendel – Ottobeurer (neben Printmedien)
  - Ecke Höfats – Trettacher
- Vorteil: Nähe Grundschule – sozial schwache Gegend

Projektidee

### **Aufwertung/Renovierung Zwapl**

Ziel: Verbesserung der Aufenthaltsqualität,

Optische Aufwertung / Gestalterische Aufwertung

Maßnahmen:

- Hochwertige Erneuerung Platztröge und Bepflanzung
- Ausbau / Gestaltung der Platzbeleuchtung
- Flächennivellierung
- Vorteil: Bestehende Eigenleistung des FC Hochzolls, der bereits jetzt die Pflege der Bepflanzungen übernimmt: darauf aufbauen.

Umsetzung:

- Bezifferung des Umfangs der geldwerten Leistung, die der FC Hochzoll in dieser Form damit bereits einbringt,
- Zusagen weiteren Engagements,
- Einholung eines KV um den benötigten Unterstützungsbedarf (einmalige Renovierung) durch Stadt / Projekt-Fonds zu benennen.
- Ansprache Tiefbauamt, Garten- u. Friedhofsamt

Projektidee

### **Bürgerbüro**

Einrichtung eines Bürgerbüros in der Fiedberger Straße

Ziel: Erhöhung der Publikumsfrequenz

Projektidee

### **Einrichtung eines Einkaufszentrums mit Galeriecharakter**

(Friedberger Telekom/Rewe/Post)

Ziel: Bindung der Pendler die vom Bahnhof kommen, Einbindung Hochzoll Nord und Süd, Rückbindung der Wocheneinkäufer

Vorteile: schnelle und gute Verkehrsanbindung, zentrale Lage  
Maßnahme: Gespräche mit den Eigentümern/ Investoren

Projektidee

### **Imagekonzept für Hochzoll**

Bestehend aus Broschüre, Flyer, Internetauftritt

Inhalt: Infos über Hochzoll, inkl. aller Gewerbe und Dienstleister

Zielgruppe: Alle Hochzoll und darüber hinaus – Bindung der Kaufkraft

Finanzierung in 2 Stufen:

1. Konzeption und Web über Projektfonds,
  2. Fortschreibung über Werbung und Engagement von z.B. Schulen bei der Pflege der Webseite
- Koordination durch Stadtteilmanager

Projektidee

### **Schaffung eines lebendigen Zentrums in der Friedbergerstraße**

Ziel Schließen der Lücken im Bestand mit „fehlendem“ Gewerbe

Maßnahmen:

1. Analyse (Fachplaner und Bürgerbefragung) welche Gewerbe fehlen in Hochzoll:  
Bedarf besteht z.B. bei Bekleidung, Textil, Schuhe, Gastronomie, Feinkost, Blumen, Bücher, Medien, Internetcafé.
2. Entwicklung eines entsprechenden Flyers zur Ansprache der Eigentümer mit dem Ziel deren Leerstände zur Verfügung gestellt zu bekommen > Vorleistung für Eigentümer > Durch gezielte Auswahl der Gewerbe hohe Miet-Sicherheit und weniger Wechsel. Ansprache in Kooperation mit der Stadt (Anschreiben).
3. Versuch der Einflussnahme auf Auswahl der Gewerbetreibenden: Erfahrene (!) Mittelständler mit ausreichend Eigenkapital > weniger Wechsel  
Finanzierung durch Projektfonds, Umsetzung durch Aktionsgemeinschaft

Projektidee

### **Kaufkraftbindung**

Verhinderung der Kaufkraftabwanderung durch verkehrsbauliche Maßnahmen > Erschwerung / Unterbindung der Verkehrsströme nach Friedberg

#### Weitere Anregungen:

- Streuung des Parkraums über das Quartier
- Bedarfe: Gastronomie, Hotel, Feinkost
- Vereinfachung von gewerblichen Nutzungsänderungen (Stadt!)
- Mobile Einkaufsangebote
- Mischangebote: Bedarfsdeckung UND Konsum/Shopping
- Nutzung Leerstand für Veranstaltungen, Ausstellungen
- Einbezug kultureller Angebote in die Werbung
- Gesamtkonzeptionelle Herangehensweise
- tandorttafeln mit Hinweis auf Gewerbe
- Attraktivität schaffen durch Event, Veranstaltungen, Attraktionen (Aufgabe Stadtteilmanager)
- Gezielte Ansiedelung einer Metzgerei in Hochzoll Nord
- Funktionierende Angebote wie „Nah und Gut Kleinert“, „Kaffee Mocca“ Zugspitzstraße unterstützen

#### Einhellige Zustimmung der AG Wirtschaft

zu den vorgestellten Nutzungs- und Bebauungsplanungen für das Telekom/Rewe/Post-Gelände. Angeregt wird, die Planungen auf den Platz der Norma auszuweiten bzw. diesen einzubinden, sowie im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen ein Bürgerbüro dort einzurichten. Die Frage der Ein- oder Zweigeschossigkeit ist noch zu klären.

## Arbeitsgruppe Städtebau, Freiraum 1. Fortschreibung der Handlungsansätze

### Zentren

#### Handlungsansatz „**ein zentraler Ort im Stadtteil**“

(nördl. Friedberger/ Salzmannstr., Post-Telekom-Gelände)

- Suche nach einem starken Partnern, die auch einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten kann
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit
- Stärkung der Bezüge zur Friedberger Straße: Durchwegungen, Hinweise
- Stärkung und Ausbau der Wegebeziehungen aus der Fläche ins Zentrum
- Parkraum schaffen
- Zentren für den gesamten Stadtteil schaffen mit unterschiedlichen Schwerpunkte:

#### Areal Post/Telekom

- Schwerpunkt Einzelhandel,
- Belebung durch öffentl. Nutzung im Postgebäude (z.B. Bürgerbüro)
- Wegeverbindungen nach Norden und nach Osten
- Einbeziehung des Umfelds Norma

#### Areal Salzmannstraße - Soziales/Kultur.

- Schwerpunkt: Kultur, Soziales
- ggf. Ergänzung durch Einzelhandel, Hotel, ...
- Erhalt hist. Bausubstanz bzw. der städtebaul. Struktur bei Ersatzbau

### Friedberger Straße

#### Handlungsansatz: „**Ein neues Gesicht für die Friedberger Straße**“

- Gestaltungswettbewerb
- Eigentümer ansprechen, sensibilisieren und gewinnen
- Förderung und Koordinierung von Gestaltungsmaßnahmen (Vorplätze, Sekundärarchitektur, Fassaden)
- Fassadenpreis
- Gestaltungsfibel
- Förderinstrumente entwickeln

#### Handlungsansatz „**Grüne Lunge vor dem RDG**“

- Bereich Dieselgymnasium bewusst als Grünbereich belassen und gestalte
- kein Einzelhandel (lange Friedberger Straße nicht zusätzlich auseinander ziehen)

### Nahversorgung, Treffpunkt

#### Handlungsansatz: „**Eine Zentrum für Hochzoll-Nord**“

- Entwicklung von quartiersbezogenen „zentralen Orten“
- erahlt und Stärkung der noch vorh. Nahversorgung (Karwendelstr.)
- Schaffung eines Netzes sich ergänzender, abgestimmter Angebot des täglichen Bedarfs um ehem. Tengemann, Sparkasse, ...
- Gestaltung des Friedhofsvorplatzes als Treff und Marktplatz
- Städtebauliche Fassung durch Wohnungsbau südl. Friedhof

### Wohnungsbau

#### Handlungsansatz: **„Ghettoisierung entgegenwirken“**

- Interkulturelle Gärten
- alle Bevölkerungsgruppen ansprechen und einbinden
- aufsuchende Sozialarbeit, Streetwork
- klären, ob das Team Lehmberg die Kapazitäten hätte auch in Hochzoll Nord aktiv zu werden

#### Handlungsansatz: **„Ortsbild verbessern“**

- Bebauungsplan für Wohngebiete
- Gestaltungsfibel für Bauherren (wie Sheridangelände)

### Neue Wohnformen

#### Handlungsansatz **„Wohnen für alt und jung“** Bebauung südlich des Friedhofs

- Möglichkeit der Bebauung und Freiflächengestaltung überprüfen
- Nutzungen: Neue Konzepte Wohnen im Alter/zu Hause entwickeln
- Wohnen für junge Familien, Generationen-Wohnen entwickeln
- Unterstützer und Träger aus dem Stadtteil gewinnen

### Straßenraum

#### Handlungsansatz **„Straßenräume und Plätze gestalten“**

- Straßenbegrünung, Pflanztröge, Bänke
- Initiative der „Kümmerer“ ausweiten und unterstützen, Patenschaften für Bäume und Flächen

### Fuß- und Radwege

#### Handlungsansatz: **„Wege in die Zentren ausbauen“**

- Durchgängige Wege zwischen Zentrum und Umland (Naherholungsgebiete)
- Rundwege anlegen! Kemptener Str. Schrebergärten, Hindelanger Str., Schulweg, mit Bänken ausstatten

### Öffentliche Freiflächen

#### Handlungsansatz: **„Spiel- und Freiflächen für alle Generationen“**

- Gemeinschaftsflächen, Sportflächen für Jung und Alt in Nord und Süd
  - Nord: südlich Friedhof
  - Süd: Flächen an der Zedlitzstr./ „Stierhof“
- Miteinander von Kindern und Jugendlichen verschiedener Nationalitäten (einfacher als z.B. im „Lehmberg“)
- Interkulturelle Gärten
- Mädchenfußball als Angebot zur Stärkung des Selbstvertrauens (Kick it like Beckham, ...)

### Freiflächen im Wohnumfeld

#### Handlungsansatz: **„Wohnumfeld verbessern“** im Geschoßwohnungsbau

- Eigentümer ansprechen und für die Mitwirkung gewinnen (Stabilisierung der Mieterschaft, Werterhalt)
- alle Bewohnergruppen ansprechen und einbinden
- Untersuchung der Freiraumqualität mit den Betroffenen
- aktivierende Förderinstrumente entwickeln
- partizipative Bauprojekte
- Kinderspielflächen in den Wohnanlagen für die Allgemeinheit öffnen/ anlegen
- dezentrale Kinderspielflächen in Wohnungsnähe sorgen
- interkulturelle Gärten in der Nähe der Geschoßbauten anbieten z.B. südl. vom Friedhof

## Öffentliche Spielplätze

### Handlungsansatz: **„Spielen im Stadtteil“**

- Aufenthaltsbereiche, Bolz- und Basketballplätze für Jugendliche (siehe „Bestandsaufnahme Leben in Hochzoll als Kind und Jugendlicher“)
- Bewusstseinswandel einleiten (Öffentlichkeitsarbeit, Klagerecht von Anlieger abschaffen, ...)
- Spielplatzcheck (Ausstattung, Zustand, Lage, Erreichbarkeit, Anwohnerbelastung, Ausbau)
- Schulgelände öffnen (mit ehrenamtl. Aufsicht)

## Natur und Umwelt

### Handlungsansatz **„Natürliches Lechufer“**

- als Grünraum erhalten, Naturraum schützen
- naturnahe Gestaltung, wenig Nutzungsangebote